

空き家問題 解決を進める 政策法務

実務課題を乗り越えるための法的論点とこれから

自治体の担当職員が押さえておくべき法的論点や今後の展望とは？
空き家問題解決に向けた政策法務の道しるべとなる一冊。

北村喜宣 [著]

空き家問題 解決を進める 政策法務

実務課題を
乗り越えるための
法的論点と
これから



第一法規

● 空家法研究の第一人者である著者が現在の見解を示す、新たな逐条解説を収録！ 施行後の運用の中で明らかになった課題、法的論点を条ごとに解説。

● 空家法制定後の条例動向を踏まえ、空家法と空き家条例の関係を整理し、条例整備や運用上の留意点を紹介。
さらに、法施行後の運用の中で見えてきた代執行等の実務上の課題を取り上げ解説。

北村喜宣 [著]
(上智大学大学院法学研究科長・教授)

A5判 480ページ
定価3,080円
(本体2,800円+税10%)

第1部 空家法の逐条解説 一法施行後7年の運用を通してみえてきた論点を踏まえて

1章 空家法の逐条解説

空家法については、多くの解説書が出版されている（≪p.402≫）。さらに、総務省および国土交通省が2015年5月に定めた基本指針およびガイドライン、これらの作成にあたって実施されたパブリックコメントにおける回答（≪p.411≫）のなかでは、必要な範囲で両省の解釈が示されている。基本指針は2021年6月に改正（≪p.364≫）、ガイドラインは2020年12月および2021年6月に改正（≪p.380≫）された。この改正に際しても、パブリックコメントがなされた回答が示された（≪p.377、453、455≫）。空家法の実施にあたる市町村は、こうした資料を参考にしつつ、自治的法解釈を踏まえてそれぞれの空き家対策を推進する責務を有している。

制定時においては必ずしも明確ではなかった論点が、施行後の実施を通じて明らかになってきている。本書では、中央政府の解釈および空家法の解説書のほか、筆者自身による施行実態の調査および実務家との意見交換などを踏まえ、筆者なりの空家法の理解を、読者への逐条解説として提示する。期末には、最新の施行状況調査結果を添付した（≪p.72≫）。

■ 目的（1条）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

第1章 空家法の逐条解説

(1) 「適切な管理が行われていない空家等」

「空家等」とは何か 空家法は、適切な管理が行われていない建築物またはこれに附属する工作物およびその敷地のうち、2条1項にいう「空家等」に該当するものを対象とする。同条同項がいうように、空家等とは、常時非使用状態にあるものである。適切な管理が行われていない状態にあっても、たとえば、居住者がいる「ごみ屋敷」のように自らの生活起因の物品や敷地外から収集した物品を家屋の内外に大量に堆積させている（使用実態がある）事案は、空家法の対象外である。また、たんに老朽危険状態にある家屋でも、居住がされているかぎり、空家法の対象にはならない。

そうした家屋は、建築基準法の対象となる建築物でもある。実務的には、空家法が優先的に適用されるけれども、建築基準法が適用除外されるわけではない。その不適正な維持管理によって著しい保安上の危険等が発生していたり、そうしたおそれがあったりする場合には、必要な範囲で同法が適用される（10条）。空家法には、建築基準法との関係での特別措置対応を法定する部分がある。

「適切な管理」とは何か 何が「適切な管理」かについては、空家法は規定を設けていない。同法制定以前の空家条例のなかには、「所沢市空家等の適正管理に関する条例」（2010年制定の旧条例）のように、「管理不全な状態」について、「建物その他の工作物が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態若しくは建築物等の飛散による危険な状態又は不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態をいう」（旧2条2号）と定義するものがあった。空家法は、2条2項の「特定空家等」を定義するなかで、適切な管理が行われていない状態の内容を説明している。

(2) 「防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境」

「防犯」の扱い 空家法以前に制定されていた空家条例においては、①防犯、②防犯、③生活環境保全のうちいくつか（あるいはすべて）が目的規定にあげられていた。これに対して、空家法は、②を含まない。初期段階の法案には、「防犯」という文言が目的に含まれていたが、その後の調整のなかで、それは警察活動等の治安（犯罪）対策そのものであり、その観点から独立して実施する



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
<https://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

第1部 空家法の逐条解説 — 法施行後7年の運用を通して みえてきた論点を踏まえて —

第1章 空家法の逐条解説

第2部 空家法制定後の市町村空き家行政 — 空家法の実施と条例動向 —

第2章 空家法制定後の空き家条例の動向

第3章 2年を経過した空家法実施の定点観測

— 『空き家対策に関する実態調査結果報告書』を読む —

第4章 空家法の執行過程分析

第5章 部分居住長屋に対する空き家条例の適用

第3部 代執行等の実務的課題と論点

第6章 建物除却代執行と屋内残置物の取扱い

第7章 略式代執行の費用徴収

第8章 即時執行における費用負担のあり方

第4部 今後の空き家法政策

第9章 土地基本法の改正と今後の空き家法政策

第10章 空家法ガイドライン改正と実務的課題

第11章 空家法改正にあたっての検討項目

資料1 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号、最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）

資料2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の変更案に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方（令和3年6月30日、国土交通省・総務省）

資料3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号、最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）

資料4 「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（案）」に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方（抄）（平成27年5月26日、国土交通省・総務省）

資料5 「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針の一部改正案」に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方（令和2年12月25日、国土交通省・総務省）

資料6 「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針の一部改正案」に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方（令和3年6月30日、国土交通省・総務省）

資料7 空家法・空き家条例の参考となる書籍

索引

初出・原題一覧

詳細・お申し込みはコチラ

＜クレジットカードでもお支払いいただけます＞

第一法規

検索

CLICK!



キリトリ線

申込書（第一法規刊）

空き家問題解決を進める政策法務 — 実務課題を乗り越えるための法的論点とこれから —

● 定価 3,080円（本体2,800円＋税10%） [コード091124]

*弊社宛直接お申し込みいただく場合、一回のご注文でお届け先が一箇所、お買い上げ合計金額5,000円（税込）以上のご注文は、国内配送料サービスといたします。

また、お買い上げ合計金額5,000円（税込）未満のご注文については、国内配送料550円（税込）にてお届けいたします。

*消費税は申込日時の適用税率に依ります。

◎上記のとおり申し込みます。代金については、次に示す方法にて支払います。

*現在、弊社とお取引のないお客様につきましては、代金引換にてお支払いをお願い申し上げます。

（いずれかを✓で選択ください。） 代金引換により支払います。 現品到着後請求書により支払います。

*代金引換手数料について 一回あたりのご購入金額 (商品の税込価格+送料)の合計が	1万円以下の場合、330円(税込) 3万円以下の場合、440円(税込) 10万円以下の場合、660円(税込)	*送料・代引手数料を含む合計金額は、商品のお届け時に配送業者に 現金でお支払いください。その際、クレジットカードはご利用いただけません。
---	--	---

年 月 日

〒 _____ 様

ご住所 _____ 機関名 _____ 部署名 _____ 公用 私用

フリガナ _____ TEL _____
ご氏名 _____ 様 E-mail _____ @ _____

お客様よりお預かりした個人情報は、納品や請求書等の発送・アフターサービス、弊社製品・サービスのご案内などの目的のために利用させていただきます。また、お客様の個人情報は、弊社ホームページに掲載のプライバシーポリシーに基づき適切に取り扱います。なお、個人情報についての照会、修正・削除・利用停止を希望される場合、その他お問い合わせにつきましては、お問合せフォーム（<https://www.dalichihoki.co.jp/support/contact/contact.php>）からフリーダイヤルにてご連絡ください。フリーダイヤル ☎TEL.0120-203-696 ☎FAX.0120-202-974

取扱い

この申込書は、ハガキに貼るか、このままFAXで下記宛お送りください。

■宛先
〒107-8560
東京都港区南青山2-11-17
第一法規株式会社
☎FAX.0120-302-640

書店印